

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
QUẬN NAM TỪ LIÊM
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **150/2025/DSST**
Ngày: 18/6/2025
V/v: *Tranh chấp phát sinh
từ hợp đồng tín dụng*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN NAM TỪ LIÊM, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Đỗ Thúy Anh;

Hội thẩm nhân dân: Ông Trần Quốc Sơn;

Ông Phan Minh Tuấn.

Thư ký Toà án ghi biên bản phiên toà: Bà Đặng Thị Thùy Dung - Cán bộ Tòa án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Nam Từ Liêm: Ông Lương Duy Bằng - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 6 năm 2025 tại trụ sở Toà án nhân dân quận Nam Từ Liêm, xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số: 47/2025/TLST-DS ngày 26 tháng 02 năm 2025 về việc “*Tranh chấp HĐ tín dụng*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 158/2025/QĐST-DS ngày 26/5/2025; Quyết định hoãn phiên toà số 154/2025/QĐST-DS ngày 09/6/2025 giữa:

- ***Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ (P).*** Địa chỉ trụ sở: [HYPERLINK \l "link" \o "Số 22 Ngô Quyền, phường Tràng Tiền, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội"](#) Số B N, phường T, quận H, thành phố H Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đình L – Chủ tịch Hội đồng quản trị. Đại diện theo ủy quyền: Ông Mai Xuân T, chức vụ: Giám đốc khối Quản lý và tái cấu trúc tài sản. Đại diện theo ủy quyền lại: Ông Nguyễn Chính H, ông Đỗ Hoàng Q, ông Lữ Đình M (*Theo Giấy ủy quyền số 26694/UQ-PVB ngày 29/11/2024 của P*).

- ***Bị đơn: Bà Vũ Thị Thanh H1, sinh năm 1978.*** Nơi thường trú: Căn hộ 406, chung cư I, tổ dân phố số A, phường T, quận N, thành phố H.

- ***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:***

+ ***Anh Mai Nhật H2, sinh ngày 06/7/2007.***

+ ***Chị Mai Ngọc A, sinh năm 2003.***

Cùng địa chỉ: Căn hộ D, chung cư I, tổ dân phố số A, phường T, quận N, thành phố H.

Ông Q, bà H1 có mặt. Còn lại đều vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện và bản tự khai, đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn **– Ngân hàng TMCP Đ trình bày:**

Ngày 25/06/2021, Ngân hàng TMCP Đ- chi nhánh H5 (P) và bà Vũ Thị Thanh H1 đã ký kết Hợp đồng cho vay số 048/2021/HĐTD/PVB-HN2 (sau đây viết tắt là “Hợp đồng cho vay”), với nội dung cơ bản như sau:

- Số tiền vay: 1,000,000,000 đồng (Bằng chữ: Một tỷ đồng)
- Thời hạn cho vay: 180 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên.
- Mục đích sử dụng số tiền vay: Xây sửa nhà ở và mua sắm đồ dùng gia đình
- Lãi suất: Theo thỏa thuận trong Hợp đồng cho vay và khế ước nhận nợ
 - + Từ ngày 29/06/2021 đến hết ngày 28/06/2022, lãi suất bằng: 7.5%/năm.
 - + Từ ngày 29/06/2022, lãi suất được điều chỉnh 03 tháng/lần, bằng LSCS + biên độ tối thiểu 3.2%/năm.

Trong đó, LSCS là lãi suất cơ sở trung dài hạn được Ngân hàng niêm yết trong từng thời kỳ.

+ Lãi suất quá hạn: Bằng 150% lãi suất trong hạn áp dụng tại ngày đến hạn đối với số dư nợ gốc đến hạn nhưng không được bên vay trả nợ đúng hạn.

+ Lãi suất chậm trả lãi: 10%/năm hoặc một mức lãi suất khác do ngân hàng quyết định áp dụng đối với khoản lãi nhưng không được bên vay trả lãi đúng hạn.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay:

Căn cứ theo Hợp đồng thế chấp căn hộ chung cư số 048/2021/HĐBĐ-PVB.HN2; số công chứng 001478; Quyền số 02/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/06/2021 tại VPCC Phạm Thu H3 ký giữa Ngân hàng TMCP Đ - chi nhánh H5 với bà Vũ Thị Thanh H1 (“Hợp đồng thế chấp”), tài sản bảo đảm cho khoản vay là Căn hộ chung cư thuộc quyền sở hữu của Bên thế chấp cho Ngân hàng để đảm bảo cho việc thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm nêu tại Điều 2 của Hợp đồng cho vay theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CK 888097, số vào sổ cấp GCN: CS 01439 do sở tài nguyên môi trường thành phố H cấp ngày 11/01/2018 cho bà Vũ Thị Thanh H1.

Cụ thể:

- Loại nhà ở: Căn hộ chung cư S;
 - Tên nhà chung cư: Chung cư I.
 - Diện tích sàn: 75,8 m²
 - Hình thức sở hữu: Sở hữu riêng;
 - Thời hạn sở hữu: -/-
 - Hạng mục được sở hữu chung ngoài căn hộ: -/-
 - Ghi chú:
 - Số tờ, số thửa và sơ đồ sẽ được điều chỉnh khi có bản đồ địa chính chính quy.
- Căn hộ nêu trên là tài sản gắn liền với thửa đất:

-Thửa đất số: Tờ bản đồ số:
-Địa chỉ: Dự án khu Văn phòng, Dịch vụ công cộng và nhà ở bán, phường T, quận N, thành phố H;
-Diện tích: 1270.0 m² (bằng chữ: Một nghìn hai trăm bảy mươi mét vuông)
-Hình thức sử dụng: Sử dụng chung
-Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị
-Thời hạn sử dụng: Lâu dài
-Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.
Tài sản trên đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo Phiếu yêu cầu đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 25/06/2021 tại VPCC Phạm Thu H3.

Quá trình thực hiện Hợp đồng cho vay:

-Ngày 29/06/2021, Ngân hàng TMCP Đ (P) đã thực hiện giải ngân theo đề nghị của bà Vũ Thị Thanh H1 tổng số tiền 1,000,000,000 đồng (Bằng chữ: Một tỷ đồng) theo các Hợp đồng cho vay đã ký kết.

-Trong quá trình thực hiện theo thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay, bị đơn đã thực hiện được một phần nghĩa vụ trả nợ cho P, cụ thể:

+ Nợ gốc đã trả:	116,210,673 đồng
+ Nợ lãi đã trả:	149,708,820 đồng
+ Tổng nợ đã trả:	265,919,493 đồng

Vi phạm của bị đơn:

-Khoản vay quá hạn phát sinh nợ xấu từ tháng 03/2023. Đến thời điểm hiện tại, bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo các Hợp đồng cho vay.

-Ngày 28/12/2023, P gửi Công văn số 29063/PVB-QL&TCTTS v/v vi phạm nghĩa vụ và thu hồi nợ trước hạn, yêu cầu Bị đơn tắt toán toàn bộ khoản nợ và các nghĩa vụ tài chính khác tại P trước ngày 18/01/2024 tuy nhiên Bị đơn không thực hiện.

Nghĩa vụ nợ của Bị đơn tại P tạm tính đến ngày 12/03/2025 là:

+ Nợ gốc:	883,789,327 đồng
+ Nợ lãi trong hạn:	228,481,252 đồng
+ Nợ lãi quá hạn:	50,385,995 đồng
+ Tổng:	1,162,656,574 đồng

(Một tỷ, một trăm sáu mươi hai triệu sáu trăm năm mươi sáu ngàn năm trăm bảy mươi tư đồng)

Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của tổ chức tín dụng, để tránh những thiệt hại phát sinh từ tranh chấp trên, P kính đề nghị Tòa án giải quyết các yêu cầu sau:

1. Buộc bà Vũ Thị Thanh H1 phải có nghĩa vụ trả cho P số tiền gốc và lãi tạm tính đến ngày 12/03/2025 là: 1,162,656,574 đồng (Gốc: 883,789,327 đồng, L1 trong hạn: 228,481,252 đồng, lãi quá hạn là 50,385,995 đồng)

2. Kể từ ngày 13/03/2025, bà Vũ Thị Thanh H1 phải tiếp tục trả cho P các khoản nợ lãi và phí phát sinh theo Hợp đồng cho vay số 048/2021/HĐTD/PVB-HN2 ngày 25/06/2021 cho đến khi tất toán khoản vay.

3. Trong trường hợp bà Vũ Thị Thanh H1 không thanh toán được toàn bộ nghĩa vụ nợ, P có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm cho khoản vay theo Hợp đồng thế chấp căn hộ chung cư số 048/2021/HĐBĐ-PVB.HN2; số công chứng 001478; Quyền số 02/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/06/2021 tại VPCC Phạm Thu H3 ký giữa Ngân hàng TMCP Đ - chi nhánh H5 với bà Vũ Thị Thanh H1 là Căn hộ chung cư thuộc quyền sở hữu của Bên thế chấp cho Ngân hàng để đảm bảo cho việc thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm nêu tại Điều 2 của Hợp đồng cho vay theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CK 888097, số vào sổ cấp GCN: CS 01439 do sở tài nguyên môi trường thành phố H cấp ngày 11/01/2018 cho bà Vũ Thị Thanh H1.

4. Nếu số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán cho toàn bộ nghĩa vụ nợ của bà Vũ Thị Thanh H1 tại P, P có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại các tài sản khác và nguồn thu hợp pháp của bà Vũ Thị Thanh H1 để xử lý thu hồi nợ.

Bị đơn – bà Vũ Thị Thanh H1 trình bày:

Tôi xác nhận có ký với Ngân hàng TMCP Đ Hợp đồng cho vay số 048/2021/HĐTD/PVB-HN2 ngày 25/6/2021 và Hợp đồng thế chấp căn hộ chung cư số 048/2021/HĐBĐ-PVB.HN2; số công chứng 001478; Quyền số 02/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/06/2021 tại VPCC Phạm Thu H3. Nội dung, mục đích hợp đồng như nguyên đơn trình bày là đúng, tôi không ý kiến gì.

Quá trình thực hiện hợp đồng, tôi đã thanh toán cho Ngân hàng số tiền nợ gốc là 116.210.673 đồng. Tôi xác nhận còn nợ Ngân hàng số tiền nợ gốc là: 883.789.327 đồng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tôi xin đưa ra lộ trình thanh toán như sau: Tôi xin được trả toàn bộ số tiền nợ gốc cho Ngân hàng trong vòng 02 tháng. Đối với số tiền lãi, tôi xin được miễn toàn bộ tiền lãi trong hạn và lãi quá hạn do điều kiện kinh tế khó khăn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - anh Mai Ngọc H4 và chị Mai Ngọc A: Toà án không tiến hành lấy được lời khai của anh H4 và chị Ngọc A.

Tại phiên toà:

- Đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP Đ trình bày: Vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Đề nghị HĐXX xem xét: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đ đối với bà Vũ Thị Thanh H1 về việc: “*Tranh chấp phát sinh từ HĐ tín dụng*”.

1. Buộc bà Vũ Thị Thanh H1 phải có nghĩa vụ trả cho P số tiền gốc và lãi tính đến ngày 18/6/2025 là: 1.201.102.453 đồng (Gốc: 883.789.327 đồng, L1 trong hạn: 253.106.015 đồng, lãi quá hạn là 64.207.111 đồng)

2.Kể từ ngày 19/6/2025, bà Vũ Thị Thanh H1 phải tiếp tục trả cho P các khoản nợ lãi và phí phát sinh theo Hợp đồng cho vay số 048/2021/HĐTD/PVB-HN2 ngày 25/06/2021 cho đến khi tất toán khoản vay.

3.Trong trường hợp bà Vũ Thị Thanh H1 không thanh toán được toàn bộ nghĩa vụ nợ, P có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm cho khoản vay theo Hợp đồng thế chấp căn hộ chung cư số 048/2021/HĐBĐ-PVB.HN2; số công chứng 001478; Quyền số 02/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/06/2021 tại VPCC Phạm Thu H3 ký giữa Ngân hàng TMCP Đ - chi nhánh H5 với bà Vũ Thị Thanh H1 là Căn hộ chung cư thuộc quyền sở hữu của Bên thế chấp cho Ngân hàng để đảm bảo cho việc thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm nêu tại Điều 2 của Hợp đồng cho vay theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CK 888097, số vào sổ cấp GCN: CS 01439 do sở tài nguyên môi trường thành phố H cấp ngày 11/01/2018 cho bà Vũ Thị Thanh H1.

4.Nếu số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán cho toàn bộ nghĩa vụ nợ của bà Vũ Thị Thanh H1 tại P, P có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại các tài sản khác và nguồn thu hợp pháp của bà Vũ Thị Thanh H1 để xử lý thu hồi nợ.

- Bị đơn: bà Vũ Thị Thanh H1 đồng ý với yêu cầu trả số tiền gốc của P, tuy nhiên đối với số tiền lãi Ngân hàng P, bà không đồng ý, bà cho rằng lãi suất là quá cao.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Nam Từ Liêm phát biểu ý kiến:
Việc thụ lý, giải quyết vụ án của Thẩm phán, HĐXX tại phiên tòa sơ thẩm cũng như việc chấp hành pháp luật của các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đ. Buộc bà Vũ Thị Thanh H1 phải trả số tiền gốc, lãi như Ngân hàng TMCP Đ yêu cầu. Trong trường hợp bà Vũ Thị Thanh H1 không thanh toán được toàn bộ nghĩa vụ nợ, P có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm cho khoản vay theo Hợp đồng thế chấp căn hộ chung cư số 048/2021/HĐBĐ-PVB.HN2; số công chứng 001478; Quyền số 02/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/06/2021 tại VPCC Phạm Thu H3 ký giữa Ngân hàng TMCP Đ - chi nhánh H5 với bà Vũ Thị Thanh H1 là Căn hộ chung cư thuộc quyền sở hữu của Bên thế chấp cho Ngân hàng để đảm bảo cho việc thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm nêu tại Điều 2 của Hợp đồng cho vay theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CK 888097, số vào sổ cấp GCN: CS 01439 do sở tài nguyên môi trường thành phố H cấp ngày 11/01/2018 cho bà Vũ Thị Thanh H1.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

Thẩm quyền: Ngân hàng TMCP Đ khởi kiện đối với bà Vũ Thị Thanh H1 có địa chỉ: Căn hộ D, chung cư I, tổ dân phố số A, phường T, quận N, thành phố Hà Nội. Vì vậy, Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm a, khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về tố tụng: Đơn khởi kiện và các tài liệu chứng cứ kèm theo của Ngân hàng TMCP Đ đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt lần thứ hai. Tòa án vẫn xét xử theo thủ tục chung vắng mặt những người nêu trên theo Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

Quan hệ pháp luật: Các bên tranh chấp phát sinh từ Hợp đồng tín dụng thuộc quan hệ “*Tranh chấp về dân sự*” theo quy định tại khoản 3, Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

Xét yêu cầu của nguyên đơn:

Ngân hàng TMCP Đ - chi nhánh H5 (P) và bà Vũ Thị Thanh H1 đã ký kết Hợp đồng cho vay số 048/2021/HĐTD/PVB-HN2 ngày 25/6/2021 với nội dung cụ thể sau:

- Số tiền vay: 1.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Một tỷ đồng).
- Thời hạn cho vay: 180 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên.
- Mục đích sử dụng số tiền vay: Xây sửa nhà ở và mua sắm đồ dùng gia đình
- Lãi suất: Theo thỏa thuận trong Hợp đồng cho vay và khế ước nhận nợ
 - + Từ ngày 29/06/2021 đến hết ngày 28/06/2022, lãi suất bằng: 7.5%/năm.
 - + Từ ngày 29/06/2022, lãi suất được điều chỉnh 03 tháng/lần, bằng LSCS + biên độ tối thiểu 3.2%/năm.

Trong đó, LSCS là lãi suất cơ sở trung dài hạn được Ngân hàng niêm yết trong từng thời kỳ.

- + Lãi suất quá hạn: Bằng 150% lãi suất trong hạn áp dụng tại ngày đến hạn đối với số dư nợ gốc đến hạn nhưng không được bên vay trả nợ đúng hạn.
- + Lãi suất chậm trả lãi: 10%/năm hoặc một mức lãi suất khác do ngân hàng quyết định áp dụng đối với khoản lãi nhưng không được bên vay trả lãi đúng hạn.

Xét Hợp đồng tín dụng trên, Hội đồng xét xử thấy: Hình thức, nội dung của Hợp đồng trên do các bên ký kết đều tự nguyện, không trái quy định của pháp luật nên Hợp đồng tín dụng nêu trên là hợp pháp.

Do bà Vũ Thị Thanh H1 vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng TMCP Đ khởi kiện yêu cầu bà Vũ Thị Thanh H1 thanh toán số tiền còn nợ theo Hợp đồng tín dụng nêu trên đã ký kết là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử chấp nhận.

Ngân hàng TMCP Đ xác nhận bà Vũ Thị Thanh H1 còn nợ Ngân hàng TMCP Đ số tiền gốc: 883.789.327 đồng.

Về lãi suất: Từ ngày 29/06/2021 đến hết ngày 28/06/2022, lãi suất bằng: 7.5%/năm. Từ ngày 29/06/2022, lãi suất được điều chỉnh 03 tháng/lần, bằng LSCS + biên độ tối thiểu 3.2%/năm. Lãi suất quá hạn: Bằng 150% lãi suất trong hạn áp dụng tại ngày đến hạn đối với số dư nợ gốc đến hạn nhưng không được bên vay trả nợ đúng hạn. Lãi suất chậm trả lãi: 10%/năm hoặc một mức lãi suất khác do ngân hàng quyết định áp dụng đối với khoản lãi nhưng không được bên vay trả lãi đúng hạn.

Căn cứ vào bảng tính lãi và các văn bản về lãi suất do Ngân hàng TMCP Đ cung cấp, Hội đồng xét xử thấy: Cách tính lãi, mức lãi suất Ngân hàng TMCP Đ là phù hợp với quy định của Ngân hàng TMCP Đ và quy định của pháp luật. Vì vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận đối với phần lãi trong hạn và phần lãi quá hạn Ngân hàng TMCP Đ yêu cầu.

Từ những nhận định trên, đủ căn cứ xác định: Tính đến ngày 18/6/2025 số tiền bà Vũ Thị Thanh H1 còn nợ Ngân hàng TMCP Đ là:

Tổng cộng: 1.201.102.453 đồng, trong đó:

+ Nợ gốc: 883.789.327 đồng;

+ Lãi trong hạn: 253.106.015 đồng;

+ Lãi quá hạn: 64.207.111 đồng;

Buộc bà Vũ Thị Thanh H1 phải chịu trách nhiệm thanh toán số nợ trên cho Ngân hàng TMCP Đ. Bà Vũ Thị Thanh H1 tiếp tục trả lãi theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng kể từ ngày 19/6/2025 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

- **Về HĐ thế chấp:** Để bảo đảm cho nghĩa vụ thanh toán tại Hợp đồng cho vay nêu trên, bà Vũ Thị Thanh H1 đã ký Hợp đồng thế chấp căn hộ chung cư số 048/2021/HĐBĐ-PVB.HN2; số công chứng 001478; Quyền số 02/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/06/2021 tại VPCC Phạm Thu H3 ký giữa Ngân hàng TMCP Đ - chi nhánh H5. Tài sản bảo đảm cho khoản vay trên: Căn hộ chung cư thuộc quyền sở hữu của bà H1 theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CK 888097, số vào sổ cấp GCN: CS 01439 do sở tài nguyên môi trường thành phố H cấp ngày 11/01/2018 cho bà Vũ Thị Thanh H1.

Xét thấy: Khi ký kết HĐ trên các bên đều có đủ năng lực hành vi dân sự, nội dung hợp đồng thế chấp không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội, các bên cam kết đọc, hiểu nội dung thế chấp ghi trong hợp đồng và đã cùng ký tên xác nhận theo đúng quy định, trình tự, thủ tục của pháp luật về công chứng. Việc thế chấp đã được xác lập bằng “Hợp đồng thế chấp căn hộ chung cư số 048/2021/HĐBĐ-PVB.HN2; số công chứng 001478; Quyền số 02/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/06/2021 tại VPCC Phạm Thu H3 và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng Đ1 – chi nhánh quận N. Vì vậy, HĐ thế chấp trên là hợp pháp.

Về tài sản thế chấp: Căn hộ chung cư thuộc quyền sở hữu của bà H1 theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số

CK 888097, số vào sổ cấp GCN: CS 01439 do sở tài nguyên môi trường thành phố H cấp ngày 11/01/2018 cho bà Vũ Thị Thanh H1, diện tích: 75,8 m².

HĐ thế chấp là hợp pháp nên việc Ngân hàng TMCP Đ yêu cầu cơ quan Thi hành án kê biên, phát mại tài sản thế chấp cho khoản vay để xử lý, thu hồi nợ nếu bà H1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP Đ là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử chấp nhận.

Ngân hàng TMCP Đ không phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm. Bà H1 phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng:

- Điều 317; Điều 318; Điều 320; Điều 321; Điều 322; Điều 323 Bộ luật dân sự;
- Điều 91, 95 Luật các Tổ chức tín dụng;
- Khoản 3, Điều 26; điểm a, khoản 1, Điều 39; Điều 147; Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đ đối với chị Vũ Thị Thanh H1 về việc: “*Tranh chấp phát sinh từ HĐ tín dụng*”.

2/ Xác nhận đến ngày 18/6/2025, bà Vũ Thị Thanh H1 còn nợ Ngân hàng TMCP Đ theo Hợp đồng cho vay số 048/2021/HĐTD/PVB-HN2 ngày 25/6/2021:

Tổng cộng: 1.201.102.453 đồng, trong đó:

- + Nợ gốc: 883.789.327 đồng;
- + Lãi trong hạn: 253.106.015 đồng;
- + Lãi quá hạn: 64.207.111 đồng;

3/ Buộc bà Vũ Thị Thanh H1 phải chịu trách nhiệm thanh toán số nợ trên cho Ngân hàng TMCP Đ.

4/ Bà Vũ Thị Thanh H1 tiếp tục trả cho Ngân hàng TMCP Đ các khoản lãi, lãi quá hạn phát sinh theo đúng quy định tại Hợp đồng tín dụng đã ký kể từ ngày 19/6/2025 cho đến ngày thanh toán toàn bộ khoản vay.

5/ Trong trường hợp bà Vũ Thị Thanh H1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ với Ngân hàng TMCP Đ, Ngân hàng TMCP Đ được yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại toàn bộ các tài sản bảo đảm cho khoản vay để thu hồi nợ cho ngân hàng, cụ thể là: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CK 888097, số vào sổ cấp GCN:

CS 01439 do sở tài nguyên môi trường thành phố H cấp ngày 11/01/2018 cho bà Vũ Thị Thanh H1 đối với Căn hộ chung cư số 405, diện tích 75,8m², Chung cư I, phường T, quận N, Hà Nội – theo Hợp đồng thế chấp căn hộ chung cư số 048/2021/HĐBĐ-PVB.HN2; số công chứng 001478; Quyền số 02/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/06/2021 tại VPCC Phạm Thu H3 ký giữa Ngân hàng TMCP Đ - chi nhánh H5 với bà Vũ Thị Thanh H1.

Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại các tài sản bảo đảm không đủ nghĩa vụ trả nợ, bà Vũ Thị Thanh H1 phải có nghĩa vụ trả hết nợ cho Ngân hàng TMCP Đ.

6/ Về án phí: Bà Vũ Thị Thanh H1 phải chịu 48.033.000 đồng án phí Dân sự sơ thẩm.

Trả lại Ngân hàng TMCP Đ số tiền tạm ứng án phí 22.699.000 đồng theo Biên lai số BLTU/23 0028117 ngày 25/02/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Nam Từ Liêm.

Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được tổng đạt bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- TAND thành phố Hà Nội;
- VKSND Q.Nam Từ Liêm;
- VKSND thành phố Hà Nội;
- Chi cục THADS Q.Nam Từ Liêm;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

Đỗ Thúy Anh.